

Programa de saneamiento financiero y desarrollo económico de las Provincias Argentinas

RAMON GALDAME

22

Catastro: conceptos generales

¿Qué es el Catastro?

El Catastro es un registro público en el que se inscribe, ordena y publicita información relativa a las cosas inmuebles. Por medio de él conocemos *dónde están, cómo son, a quién pertenecen y cuál es el valor* de las parcelas que conforman el territorio de la provincia.

La información catastral proporciona el elemento esencial para el conocimiento del sistema urbano y rural puesto que el Catastro tiene su ámbito de acción en la unidad territorial básica que es la parcela; de ella se captan, ordenan y registran aspectos relacionados con su realidad física, jurídica y económica.

¿Qué conocemos con el Catastro?

El relevamiento, orden y posterior registro de la información sobre la parcela nos permite conocer a ésta con todos sus atributos intrínsecos: forma, dimensiones, ubicación, linderos; titulares o poseedores de las mismas; su inscripción en el Registro de la Propiedad; si es baldía o construida, y en este caso, calidad y antigüedad de la construcción; destino y uso de la misma; si está cultivada, tipo de cultivo, superficie

y vigencia productiva; si tiene derecho de aguas (riego); si tiene plano de mensura y/o construcción y su ubicación dentro del archivo de la Repartición; su avalúo, discriminado por terreno y mejoras (construcciones, cultivos).

También a partir del relevamiento catastral podemos conocer sus atributos extrínsecos: servicios con los que cuenta (agua, luz, gas, cloacas, teléfono); vías de comunicación (calles primarias, secundarias, avenidas, rutas), si está asfaltada o no; su ubicación respecto de establecimientos educacionales, de seguridad, de salud; de instalaciones deportivas, de parques; si se ubica en zona residencial, comercial o industrial, o forma parte de la trama rural.

A partir de estos atributos podemos definir a la parcela y al universo que la contiene.

¿Quién elabora el Catastro?

Lo elabora la Dirección de Catastro, entidad pública dependiente del área del Poder Ejecutivo.

¿Qué competencia tiene la Dirección de Catastro?

Entre otras podemos citar:

- Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y lin-

deros de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida.

- Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo.
- Conocer la riqueza territorial y su distribución.
- Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.

¿Qué condiciones han hecho posible la formación de un Catastro moderno?

Para que nuestro país pudiera llegar a disponer de un Catastro en cada una de las provincias, acorde con las demandas sociales y las exigencias competitivas de un mercado internacional, ha sido necesaria la confluencia de los siguientes factores:

- La necesidad de poner en práctica políticas sociales en materia de vivienda, salud, educación, seguridad, medio ambiente y urbanismo que requieren del conocimiento exacto del patrimonio público y privado lo que permite su adecuada planificación.
- La voluntad política de transformar los sistemas tributarios en las provincias, a fin de lograr una mayor neu-

tralidad de los impuestos en las economías regionales y una mayor equidad en la distribución de la carga, para lo que un catastro ayudará en grado sumo mediante una correcta valuación de los inmuebles.

- La disponibilidad de una tecnología informática que permita, con eficacia y fiabilidad, la formación de un registro completo y actualizado del volumen que requiere del Catastro.

¿Por qué es necesario contar con un Catastro?

En el Catastro se reflejan los datos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles su calidad, antigüedad, localización, propietarios, usos, etc. Asimismo, el Catastro adjudica a cada bien inmueble un valor, que es el denominado avalúo fiscal. Se comprende así que una información tan valiosa para múltiples fines.

El Catastro constituye un imprescindible sistema de información, con soporte informático, que debe ser utilizado tanto por la administración pública como por los particulares.

La información catastral sirve como instrumento de conocimiento y valoración de la riqueza inmobiliaria. Sirve también como medio de prueba para acreditar la condición jurídica al propietario del inmueble y como de base para la determinación del impuesto con equidad y eficacia.

En la actualidad las instituciones catastrales están avanzando en la gestión netamente valuativa para la que fueron creadas, para abrirse a funciones relacionadas con el desarrollo, lo que las convierte en un instrumento polivalente o multifuncional gracias a la tecnología informática que les sirve de soporte.

¿Cuáles son las funciones que cumple el Catastro?

El Catastro cumple tres funciones básicas:

- Es el registro de identificación física, jurídica y económica de todos los bienes inmuebles de las provincias y

por ende, del País. Colabora decisivamente en el incremento de la seguridad del tráfico inmobiliario por la fiabilidad de los datos que obran en sus archivos.

- El Catastro es el banco de datos imprescindible para la elaboración de diversas políticas económicas y sociales. Los procesos de toma de decisión en las administraciones públicas y en el sector privado hacen necesario en un país moderno, disponer de hancos de datos en los cuales figuren elementos que garanticen el buen resultado de las decisiones adaptadas.

- Es un soporte indispensable en el sistema tributario porque el valor catastral es el elemento objetivo y constatable que sirve de base para calcular los impuestos. Las demandas crecientes de nuestra sociedad requieren de los poderes públicos la instrumentación de procedimientos justos y objetivos para obtener los recursos necesarios, procurando un reparto proporcional y equitativo de las obligaciones fiscales.

¿Cuál es el soporte documental de un Catastro?

La captura de la información territorial y su posterior registración permite obtener un producto que posee atributos que son útiles a otros organismos del Estado y a la comunidad en general.

Cartografía básica geo-referenciada

La cartografía catastral está compuesta por planos de distintos sectores y a diversas escalas que proporcionan una visión de conjunto sobre una determinada zona del territorio, y planos de mensura de inmuebles en forma individual de un número importante de parcelas.

La cartografía básica geo-referenciada permite acceder a cartografía temática, es decir, de servicios, de comunicaciones, de redes, de suelos, medio ambiente, seguridad, salud, educación, etc. y a partir de ella evaluar proyectos de obras públicas y privadas.

Base de datos alfanumérica

La base de datos alfanumérica proporciona para cada parcela información jurídica (propietario, poseedor, inscripción en el Registro de la Propiedad), económica (avalúo, cultivos), y física (superficie según mensura, superficie construida, categoría).

Esta base de datos se utiliza en la determinación de valores de la tierra; calidades de sectores en una determinada zona; valores parciales para el estudio de la resistencia económica para expropiaciones, en la determinación de la base imponible para el tributo, etc.

Todos estos datos están convenientemente procesados en los correspondientes soportes informáticos lo que permite una consulta y su correspondiente respuesta en forma rápida.

¿Cuáles son las posibilidades de optimizar el uso de esta información?

El aporte de una cartografía geo-referenciada (vinculada a una red de puntos trigonométricos con coordenadas planialtimétricas referidas al sistema nacional) y de los datos de la base alfanumérica con indicación de todos los atributos de las parcelas que conforman el territorio administrado, permite la elaboración de cartografía temática desarrollada por Catastro y de posible ejecución por parte de las entidades que prestan servicios a la comunidad. Podemos citar como ejemplos:

Catastro Municipal: con base de datos relacionada con servicios municipales, planificación urbana, obras de infraestructura, comercio, industria, uso del suelo, etc.

Catastro en Ductos: con inclusión de redes de agua, cloacas, gas, indicando redes troncales, ramales secundarios, estaciones reguladoras, etc.

Catastro de Riego: con indicación de las parcelas que cuentan con derecho de riego, con inclusión de los cauces, sus nombres, calidad del derecho y superficie, etc.

Catastro Vial: con indicación de la trama vial, destacando la categoría de los caminos (principal, secundario), si se encuentran asfaltados, enripiados, etc. y su estado.

Catastro Minero: con ubicación de pertenencias relacionándolas a los títulos de propiedad que las contiene, y determinando calidad de inmuebles.

¿Cuáles son las posibilidades de integrar esta información?

Un sistema de Información Territorial es la herramienta adecuada.

A partir de la conformación del S.I.T., el conocimiento del territorio se estructura mediante la integración de la información que aportan las distintas entidades que participan en su administración.

La parcela, unidad territorial básica, es el elemento que aporta el Catastro a este sistema. A partir de ella se integran otros atributos como son:

- titularidad (Registro de la Propiedad).
- mejoras (municipio).
- Servicios Públicos: agua, cloacas (Obras Sanitarias), luz (Empresa de Energía); gas (Distribuidora de Gas); teléfono (Compañía de Teléfonos); etc.

Ello permite, entre otras cosas, la confección y superposición de mapas temáticos a partir de la información aportada.

¿Cómo se determina el Avalúo Fiscal?

En general, el valor de las parcelas resulta de determinar el valor de la tierra libre de mejoras corregido por coeficientes (por ejemplo, de forma en parcelas urbanas y edafológico para parcelas rurales), más el valor de las mejoras, depreciada por los coeficientes que tienen en cuenta, por ejemplo, antigüedad y estado de conservación de las mejoras.

Asimismo, se determinan zonas con valores homogéneos y para ello se tienen en cuenta características edilicias,

infraestructura de servicios, ubicación dentro del territorio, entre otras.

El valor de la parcela, determinado por Catastro, es adoptado por la Dirección General de Rentas, quien lo afecta por las alícuotas establecidas en la Ley impositiva Anual, obteniéndose el impuesto inmobiliario.

¿Es el Avalúo Fiscal o Valor Catastral un Impuesto?

El valor catastral de un parcela es un sistema universal y objetivo de valoración de la riqueza inmobiliaria de una provincia y en definitiva del País. Es un sistema porque se aplica a todas las parcelas que lo conforman, y es objetivo porque se aplica a través de un procedimiento normado y homogéneo para todas ellas.

El valor catastral tiene efectos tributarios en diversos impuestos, les sirve de soporte, pero nunca debe ser considerado como un impuesto.

¿Tiene el Valor Catastral efectos no fiscales?

El valor catastral se considera, por ejemplo, en los procedimientos de expropiaciones para fijar el justo precio.

También es utilizado, en algunos casos, para fijar el precio de venta de las tierras fiscales.

¿Qué beneficios aporta la actualización de Valores Catastrales?

La actualización de los valores catastrales produce beneficios para la sociedad en su conjunto y para los ciudadanos en particular. Se pueden citar:

- Posibilidad de los poderes públicos para elaborar planes de infraestructura, urbanismo y desarrollo con un conocimiento adecuado de sus efectos económicos.
- La transparencia con que se dota al sector económico, facilita la existencia de un mercado inmobiliario menos especulativo.
- Los beneficios fiscales de un conocimiento real del valor de los inmuebles, permite una distribución de la car-

ga tributaria proporcional a sus valores actuales.

- La posibilidad de permitir a las empresas y a los ciudadanos en general una correcta programación, aplicación y gestión de sus inversiones inmobiliarias.

Legislación nacional

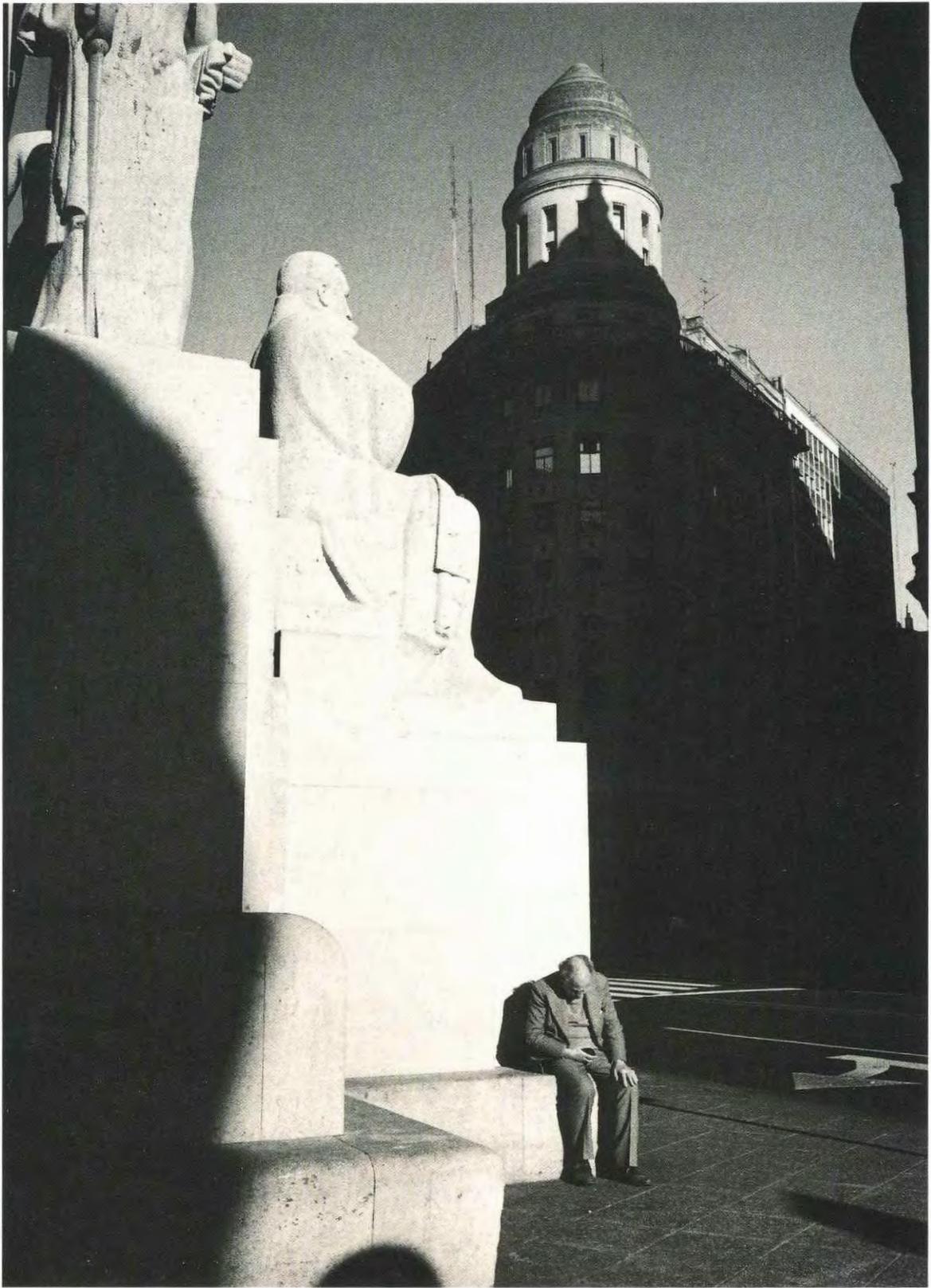
La realización de los Catastros en la República Argentina presenta tanta diversidad como provincias la componen. Se reconoce que los Catastros territoriales que existen en el País, en la Capital Federal y en algunas provincias desde hace muchos años, deben su origen a la necesidad de racionalizar y hacer efectivo el impuesto sobre la propiedad de la tierra. Con esta concepción, el Catastro fue sólo un soporte para el sistema tributario.

El antecedente moderno en lo que a la legislación se refiere, nos remonta al año 1982 cuando se dicta la Ley 14.159 «Del Catastro nacional que determina la ejecución del catastro geométrico parcelario en todo el territorio de jurisdicción nacional en sus dos aspectos fundamentales, el físico y el jurídico». Por esta Ley se invitó a las provincias a adherir al régimen del Catastro Nacional si las autoridades competentes así lo resolvían, teniendo en cuenta que el poder de policía catastral es privativo de las provincias, no delegado a la Nación.

A partir de la misma, cada provincia comenzó a adecuar sus catastros mediante la legislación y ejecución de acuerdo con sus posibilidades y realidad territorial.

En 1973, estando vigentes la reforma al artículo 2505 del Código Civil por la Ley 17.711 que instituyó el registro de adquisición o transmisión de derechos reales sobre los inmuebles, y la Ley 17.801 que consagró, con alcance nacional, el sistema de registración en folio real, se dictó la Ley 20.440 «Ley Nacional de Catastro». Esta determina que «los Catastros territoriales en cada provincia.. reunirán, registrarán y ordenarán información relativa a las cosas inmuebles existentes en los respectivos territorios».

La finalidad de los Catastros, determinada por ley, es la siguiente:



Serge Clement

- Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida.

- Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo.

- Conocer la riqueza territorial y su distribución.

- Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.

Situación de los Catastros provinciales

Un relevamiento realizado a nivel nacional con el objeto de conocer la realidad catastral en la República Argentina, y de los conceptos vertidos en los Proyectos de Actualización de los Catastros elaborados por algunas provincias, advierte que:

En todas las provincias se verifica un notable incremento parcelario, administrado por las Direcciones Provinciales de Catastro, con las mismas estructuras funcionales de hace más de veinte años, salvo la incorporación de soporte informático.

Gestión Fiscal

El impuesto inmobiliario representa aproximadamente un 12% en la recaudación fiscal de las provincias.

La mayoría presenta dependencia de las Comunas para la información de mejoras.

En todas las provincias existen otros ingresos tributarios y no tributarios que dependen de la información catastral como por ejemplo las tasas municipales, impuestos a los sellos, impuesto a la transferencia, expropiaciones, venta de parcelas fiscales, etc.

Se verifica el deterioro de la valuación catastral como consecuencia de la utilización de métodos valuativos desactualizados.

Gestión Física

Todas las provincias tienen identificación a nivel parcelario y en todas

existe zonificación catastral vinculada con leyes provinciales.

Todas presentan cartografía incompleta, desactualizada y manual, a pesar de tener atribuciones para confeccionarla hasta E:1:50.000.

Gestión Orgánico-Funcional

En la mayoría de las Direcciones de Catastro de las Provincias, se verifica un deterioro de la estructura orgánica, de la gestión operativa, y con funciones desactualizadas.

Infraestructura

En varias provincias se verifica deterioro y obsolescencia del parque automotor y condiciones edilicias insuficientes.

Informática

En general, se observa un déficit tecnológico del soporte informático, un equipamiento informático incipiente, base de datos y procesamiento electrónico incompletos.

Algunas situaciones puntuales

En general, se observa la existencia de problemas en la administración parcelaria que son comunes a la mayoría de las provincias.

Como hechos puntuales podemos señalar:

La repartición no ha tenido el apoyo necesario para el cumplimiento de las funciones atribuidas por ley lo que ha producido su desactualización, no obstante la buena disposición de su personal.

«La falta de medios no ha permitido la permanente y total actualización del catastro, por lo que se ha perdido eficiencia y seguridad...» (Misiones).

«A pesar de la situación explicitada sobre la carencia de apoyo por parte de los organismos políticos de decisión, cabe acotar que el plantel de técnicos con que cuenta la repartición posee un nivel apto para el mantenimiento de la institución» (Santa Fe).

«La Dirección de Catastro y Geodesia ha desarrollado su actividad en el

marco de ínfimos presupuestos para la concreción de su misión y funciones...» (Chubut).

«Como experiencia de trabajo, la institución ha demostrado tener capacidad para diseñar los principios de un Sistema de Información Territorial...» (Chaco).

Los avalúos fiscales se encuentran desactualizados y la categorización de las viviendas es suficiente.

«La última Revaluación General Inmobiliaria (1987) de todos los inmuebles de la provincia con fines impositivos,.. los valores surgidos de esta revaluación masiva,.. se fueron desactualizando a pesar de los coeficientes de actualización». (Formosa).

«Falta de equidad en la valuación de parcelas urbanas, subrurales y rurales y de sus mejoras». (Río Negro).

«La revaluación general se realizó hace diez años y las actualizaciones habidas fueron de carácter general debidas a la inflación e hiperinflación de años anteriores... Observando propiedades vecinas se encuentran aforos heterogéneos que indican injusticia en la aplicación de la valuación». (Corrientes).

«Data del año 1982 la última definición de valores unitarios básicos, y al día de hoy puede decirse, en términos generales, que la valuación de los bienes inmuebles se encuentra verdaderamente desactualizada...» (Tucumán).

«Con respecto a la valuación de las mejoras se detecta un desfase entre la categorización y su metodología de determinación con la realidad edilicia de la provincia...» (Neuquén).

De las declaraciones presentadas por los contribuyentes y en confrontación con inspecciones directas realizadas, surgen discrepancias en cuanto a la categorización, antigüedad y estado de las construcciones, generalmente en detrimento de los estados municipales y Provincial...» (Entre Ríos).

Como resultado del análisis realizado, se identificaron variables que en su interrelación ponen de manifiesto en qué lugar y de qué manera se producen

los distintos desequilibrios que dan marco a la problemática institucional,.. Así por ejemplo la aplicación de metodologías valuativas que no acompañan la dinámica actual y en las que se evidencia excesiva desagregación o la falta de capacitación del personal en funciones específicas, son factores que favorecen la desactualización de los Registros Catastrales..» (La Rioja).

Las Direcciones de Catastro muestran un relativo cumplimiento a sus finalidades elementales y una limitada capacidad operativa para lograr la incorporación de nuevas parcelas y construcciones.

«Estos valores indican un déficit en nuestra registración de 34.000.000 de metros cuadrados cubiertos que pueden ser incorporados a la base tributaria..» (Córdoba).

«...sobre la base de 160.000 inmuebles.., y se contaba con información incompleta de 72.344 padrones adicionales a los cuales no se les practicaba liquidación por falta de información indispensable para ello como nombre del propietario, domicilio y categoría de inmueble...» (Tucumán).

«Cabe señalar también la desactualización que existe entre los registros gráficos y la base alfanumérica. Esto obedece básicamente a que, de acuerdo a la metodología empleada por la repartición, no se actualiza la base alfanumérica con el nuevo estado parcelario si no media una inspección del terreno. Estas constataciones tienen por objeto la categorización de los inmuebles y están atrasadas por falta de recursos...» (La Rioja).

Las modificaciones al estado parcelario no se comunican a Catastro.

«En el caso de las mejoras existen defectos en la captura y evaluación por.. deficiencias y falta de comunicación entre algunos entes municipales y provinciales y el organismo catastral... renuncia de los particulares en asumir el costo de los trabajos profesionales... como asimismo la existencia de una costumbre tendente a eludir el control municipal y los tributos que se originan...» (Formosa).

«La falta de transferencia de información entre los dos municipios y de ellos con la provincia, impide realizar pronósticos óptimos, adoptar decisiones...» (Tierra de Fuego).

«El manejo de la información catastral no es uniforme en la relación Provincia-Municipios, ni en la interrelación de estos últimos...» (Entre Ríos).

Los porcentajes de recaudación del Impuesto inmobiliario son relativamente bajos.

«... sin embargo, los niveles de evasión son altísimos (se estima en 60% para el Valle Central)...» (Catamarca).

«La relación recaudación/facturación... los funcionarios de la Dirección de rentas estiman que es aproximadamente un 45%...» (San Luis).

«... con respecto a la Dirección General de Rentas, la recaudación actual es del orden del 36% de lo facturado...» (Misiones).

«... actualmente el porcentaje de pago del Impuesto inmobiliario es del orden del 40%...» (San Juan).

«La presente meta consiste en el relevo de 17.820 parcelas que en la actualidad no tributan y la incorporación a los registros catastrales y por ende a la base imponible del impuesto inmobiliario de 14.067 viviendas...» (La Rioja).

Las construcciones de viviendas por parte del Instituto Provincial de la Vivienda han generado parte de la desactualización del Catastro, afectando la registración parcelaria.

«Existen más de 20.000 parcelas, en su mayor parte edificadas, que por distintas causas no tributan debido a... planes de viviendas oficiales con problemas diversos que impiden su incorporación al circuito impositivo inmobiliario». (Río Negro).

«No obstante las consideraciones precedentes, existen innumerables casos de loteos, que se han transformado en barrios entregados por el Instituto Provincial de la Vivienda en los que aún no se ha realizado las transferencias de dominio o sus actuales poseedores, consecuentemente no existen los lega-

jos catastrales que permitan la identificación parcelaria...» (San Juan).

«Ante la situación explicitada en el diagnóstico sobre la existencia de 14.800 unidades de viviendas correspondientes al plan FONAVI, que no pueden ser escrituradas ni los adjudicatarios incorporados al padrón de contribuyentes del Impuesto inmobiliario...» (Santa Fe).

Falta un sistema único de georreferenciamiento.

«Falta un sistema único de referencia necesario para implementar un sistema de información territorial.. los errores en la ubicación de las parcelas pueden sobrepasar los 2 kilómetros...» (Río Negro).

«Existen áreas de las provincias que carecen de todo apoyo geodésico». (Chubut).

El sistema de registración no es el más adecuado ante la movilidad parcelaria actual.

«Todo el sistema es operado en forma manual y analógica, archivándose en planotecas... Esta forma de operar la documentación, produce una desactualización y deterioro de los archivos no respondiendo en muchos casos a lo registrado en la base de datos, lo que trae aparejado numerosos desfases». (Córdoba).

«... el procesamiento de la mayor parte de la información de estas plantas urbanas es manual. La misma carece de sistema de control, análisis y evaluación. Todo esto origina un registro de inmuebles poco confiable y un gran porcentaje de evasión impositiva conformado por construcciones no declaradas, mejoras omitidas, nuevas ampliaciones y caracterización constructiva desactualizada...». (Santiago del Estero).

La falta de actualización del catastro afecta la seguridad del tráfico inmobiliario.

«La zona este, centro y sur, principalmente a lo largo de la ruta nacional n° 14 y hasta la frontera con Brasil, en la que predominan las propiedades originadas en extensiones de tierras fiscales sin inscripción de dominio...» (Misiones).

«En lo que respecta a parcelas rura-

Cuadro 1
Proyectos catastrales con aprobación del Banco Mundial

Provincia Superficie Habitantes Parcelas	Nombre del Proyecto Plazo Costo	Area de aplicación	Parcelas del Proyecto	Relevamiento	Sup. Cub. a incorp. m2	Parcelas a incorporar
Catamarca 102.782 Km ² 265.656 hab. 130.000	Reestructuración orgánico-funcional. Inspección General de edificios Valle Central y nuevo sistema de cómputos 36 meses U\$S 1.260.850	Urbana	47.710	Aerofoto	867.000	15.000
Chaco 99.633 Km ² 799.302 hab. 48.451 rural	Sistema de información del territorio 30 meses U\$S 1.172.793	Rural	48.451	Satelital		4.000
Chubut 224.686 Km ² 357.042 hab. 115.000	Desarrollo Catastral de la Provincia de Chubut 36 meses \$ 5.048.200	Urbana	99.603	Aerofoto	981.615	6.472
		Rural	15.397	Satelital		
Córdoba 165.321 Km ² 2.764.176 hab. 1.700.000	Actualización del Catastro Parcelario de la Provincia 36 meses U\$S 17.527.000	Urbana	1.500.000	Aerofoto	34.000.000	100.000
		Rural	200.000	Aerofoto Satelital		
			N y NO			
Corrientes 90.012 Km ² 795.847 hab. 251.291	Implementación de un S.I.T. reorganización del Catastro de la Provincia 36 meses U\$S 8.349.974	Urbana	221.839	Aerofoto	7.000.000	14.500
		Rural	19.681	Satelital		
Entre ríos 78.781 Km ² 1.021.042 hab. 345.474 parcial	Actualización y perfeccionamiento catastral urbano y subrural de la Provincia 37 meses U\$S 12.538.730	Urbana	326.000	Aerofoto	8.200.000	20.800
		Subrural	40.200	Aerofoto		
Fomosa 72.066 Km ² 404.367 hab. 89.212	Actualización y revaluación catastral urbana y rural de la Provincia. Implementación de un S.I.T. 18 meses \$ 3.574.396	Urbana	76.314	Aerofoto	2.880.324	22.000
		Rural	12.898	Satelital		
Jujuy 53.219 Km ² 513.213 hab. 150.000	Reestructuración de los sistemas de registración; información y control de la Dirección Oral de Inmuebles 36 meses U\$S 4.502.500	Urbana	127.500	Aerofoto	3.900.000	29.700
		Rural	22.500	Satelital		
La Rioja 89.680 Km ² 220.910 hab. 89.100	Actualización y relevamiento del Catastro Urbano y Rural 36 meses U\$S 4.274.100		89.100	Aerofoto	1.500.000	40.000
				Satelital		
Misiones 30.000 Km ² 790.324 hab. 225.662	Actualización del Catastro de la Provincia 24 meses \$ 3.891.525	Urbana	56.262	Aerofoto	1.400.000	24.936
		Posadas				
		Rural	20.300	Satelital		
		Parcial				

Cuadro 1 (continuación)
Proyectos catastrales con aprobación del Banco Mundial

Provincia Superficie Habitantes Parcelas	Nombre del Proyecto Plazo Costo	Area de aplicación	Parcelas del Proyecto	Relevamiento	Sup. Cub. a incorp. m2	Parcelas a incorporar
Neuquen 94.078 Km ² 243.850 hab. 128.500	Implementación de un S.I.T. 31 meses \$ 3.122.357	Urbana	123.000	Aerofoto	244.600	38.300
		Rural	5.500	Aerofoto		
Río Negro 203.013 Km ² 506.314 hab. 113.650	Revaluó, computarización integral del Catastro y perfeccionamiento del sistema valuatorio 48 meses U\$S 9.014.000	Urbana	148.533	Aerofoto	1.300.000	20.000
		Rural	15.634	Satelital		
Salta 154.775 Km ² 866.771 hab. 187.000	Desarrollo institucional y fortalecimiento de la Dirección General de Inmuebles para revaluó general inmobiliario 36 meses U\$S 7.196.325	Urbana	170.006	Aerofoto	8.191.273	45.000
		Rural	16.489	Satelital		
San Juan 92.789 Km ² 530.000 hab. 126.704	Fortalecimiento y sistematización del Catastro Territorial 27 meses \$ 3.354.564	Urbana	85.000	Aerofoto	451.080	18.647
		Rural	15.000	Satelital		
San Luis 76.748 Km ² 214.416 hab. 113.436	Actualización catastral urbana y mejoramiento en la contribución inmobiliaria 23 meses \$ 1.519.000	Urbana	82.715	Aerofoto	1.900.000	14.020
		Rural	47.721	Satelital		
Santa Fe 133.007 Km ² 2.782.809 hab. 1.115.000	Actualización y revaluación catastral. Transformación en un S.I.T. 36 meses \$ 23.800.000	Urbana	971.000	Aerofoto	17.930.000	100.000
		Rural	144.000	Satelital		
Santiago DEL ESTERO 145.670 Km ² 672.845 hab. 145.000	Actualización del Catastro y mejoramiento en la imposición inmobiliaria 24 meses \$ 3.654.435	Urbana	155.000	Aerofoto	8.200.000	55.000
Tierra del fuego 989.476 Km ² 71.261 hab. 24.000	Reorganización y actualización de la Dirección General de Catastro 12 meses \$ 774.000	Urbana	24.000	Aerofoto	300.000	21.000
		Rural	292	Satelital		
Tucumán 22.524 Km ² 1.142.231 hab. 232.344	Reestructuración del sistema catastral 36 meses \$ 8.395.700	Urbana	220.000	Aerofoto	6.000.000	30.000
		Rural	70.000	Aerofoto		

les de la zona norte y noroeste de la provincia, se reconoce un déficit importante en su individualización geográfica ya que 100.000 de ellas no tienen posición planimétrica conocida en las hojas del registro gráfico...» (Córdoba).

«La nación, antes de la provincialización del Chaco, y a partir del año 1952 la provincia, han escriturado solamente la mitad de la tierra rural» (Chaco).

«Además, los domicilios de los propietarios y/o poseedores quienes son los responsables de la tributación inmobiliaria, se encuentran desactualizados por omisión y/o errores en los registros catastrales» (Catamarca).

«Con respecto a los propietarios, poseedores, adjudicatarios y/o responsables de cada una de las parcelas, existe una importante cantidad de casos, en los cuales se desconoce la identidad de los mismos...» (Tierra de Fuego).

«Los indicadores económico-sociales señalan cambios en lo que hace a la población, vivienda, uso del suelo, etc.; y no fueron reflejados en la información física, jurídica y económica que administra la Dirección de Inmuebles...» (Jujuy).

Solución planteada por las provincias

En la República Argentina existe una gran necesidad de actualizar los Catastros adaptados a los nuevos conceptos sobre el manejo de información territorial, y preparados para responder a los requerimientos que la sociedad moderna tiene hoy para su desarrollo.

El Ministerio del Interior, por intermedio de la Secretaría de Asistencia para la Reforma Económica Provincial, incentiva la ejecución y actualización de los Catastros Provinciales. La solución a la problemática catastral es planteada por casi todas las provincias, mediante la *Actualización del Catastro Parcelario ejecutado dentro del Programa de Saneamiento Financiero y Desarrollo Económico de las Provincias Argentinas*, con financiación del Banco Mundial (B.I.R.F.) y el

Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.). (Ver cuadro 1).

En general, la solución a estos problemas se plantea mediante la realización de las siguientes actividades:

- Recopilación de antecedentes.
- Vuelo aerofotogramétrico.
- Apoyo geodésico y topográfico.
- Censo de parcelas.
- Emisión de cartografía.
- Valuación zonal y parcelaria.
- Adquisición de imágenes satelitales.
- Equipamiento informático y geodésico.
- Capacitación del personal.
- Publicidad.

Conclusión

La incorporación de la informática en la gestión catastral, de la geodesia satelitaria, de las imágenes satelitales y del avance de la electrónica en el diseño de los instrumentos de medición y de proceso de la cartografía, ha determinado que el viejo archivo que era Catastro se convierta en un Banco de Datos vivo que refleja la realidad territorial con una información ordenada y confiable acerca de:

- la identificación y localización de todos los bienes inmuebles.
- las dimensiones, superficies y linderos, y su representación gráfica.
- el nombre del propietario o poseedor de la parcela.
- sus características, aprovechamiento, usos, cultivos.
- su valoración económica, elaborada sobre base de datos ciertos y con modernas técnicas valuativas.

Con esta nueva estructura, el Catastro pasa a constituir una herramienta indispensable para la Administración Pública, ya que le proporciona información esencial para establecer políticas económicas y sociales realistas.

Asimismo, constituye un respaldo a los intereses de los ciudadanos por cuanto avala la seguridad jurídica de sus transacciones inmobiliarias y les permite elaborar estrategias de inversión apoyadas en datos confiables.

Cuadro 2
Estimación de Emisión Incremental del Impuesto Inmobiliario

Provincia	Monto Incremental Anual (en dólares USA)
CATAMARCA	862.014
CHACO	923.570
CHUBUT	5.091.269
CORDOBA	16.863.000
CORRIENTES	3.346.000
ENTRE RIOS	11.041.496
FORMOSA	2.984.016
JUJUY	5.760.000
LA RIOJA	1.472.826
MISIONES	3.814.000
NEUQUEN	3.847.791
RIO NEGRO	8.000.000
SALTA	5.784.300
SAN JUAN	1.411.889
SAN LUIS	5.477.100
SANTA FE	18.000.000
SANTIAGO DEL ESTERO	5.883.955
TIERRA DEL FUEGO	2.900.000
TUCUMAN	2.610.000

Incremento anual en la recaudación del Impuesto Inmobiliario

Los resultados monetarios cuantificables que la ejecución de estos proyectos permitirán alcanzar, al ser generados ingresos provenientes del incremento en la base del Impuesto Inmobiliario, como consecuencia de la incorporación de nuevas construcciones y de ampliaciones no declaradas, así como de parcelas no registradas y de la actualización de los valores de la tierra urbana y rural se detallan en el cuadro 2. ■

Ramon Galdame
Coordinador de Proyectos de Catastro
de las Provincias Argentinas
Ministerio del Interior.
ARGENTINA